

ERSTBEZUG nach Sanierung - U1 und 13A direkt vorm Haus - Hofruhelage - Top-Infrastruktur - Hauptbahnhof



Objektnummer: 16792

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	46,00 m ²
Nutzfläche:	46,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Ringsmuth

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 676 842 055 100

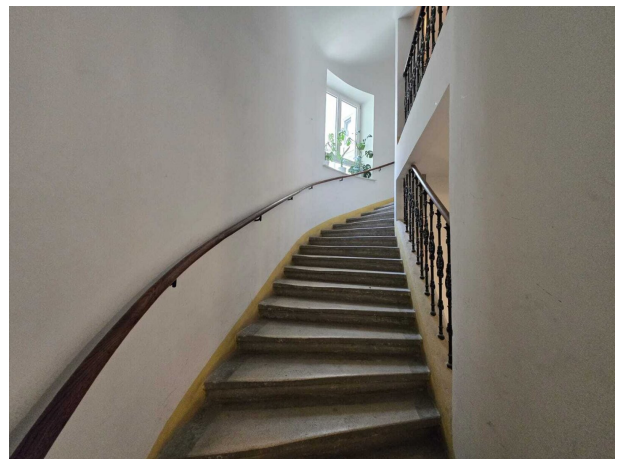
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



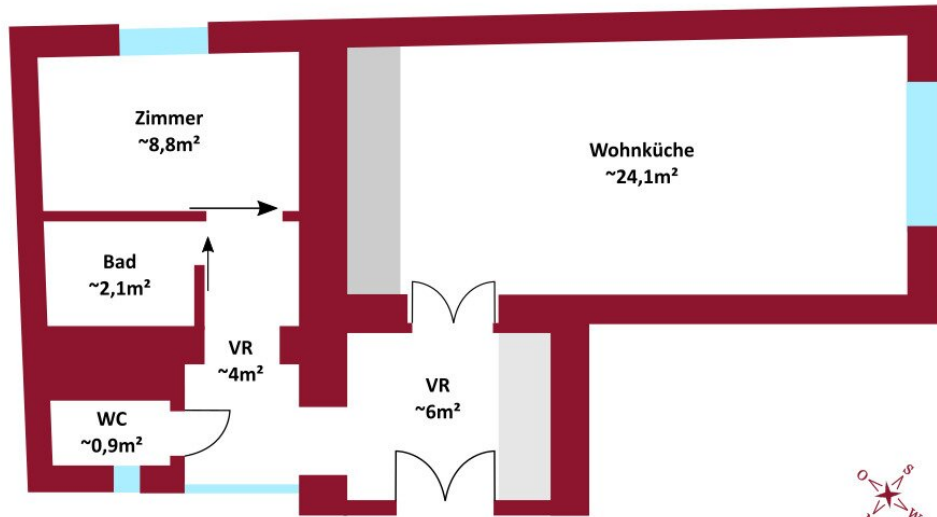


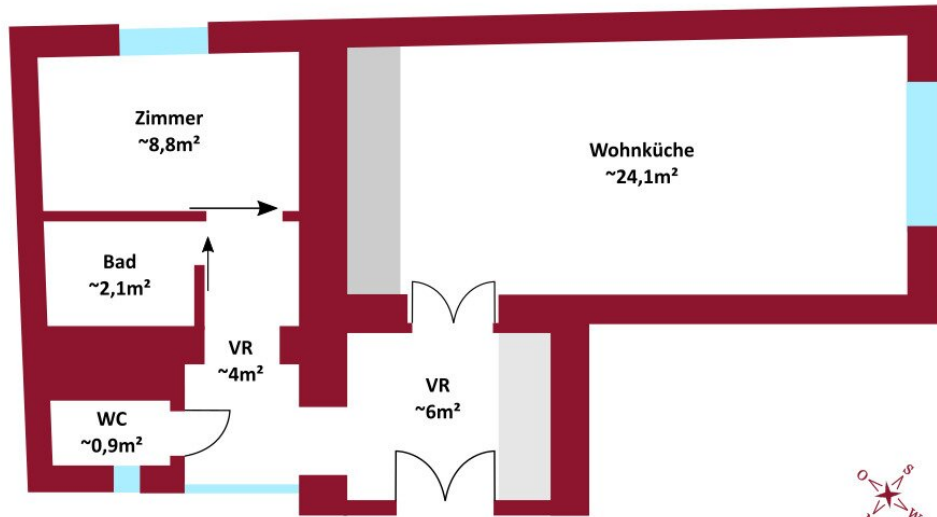












Objektbeschreibung

Direkt bei der U-Bahn und nur 10 Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt, in der Kolschitzkygasse, befindet sich diese klassische Altbauwohnung mit hohen Räumen, Altwien-Doppelflügel-Kassettentüren und -zargen, Einbauküche mit allen Geräten, indirekter farblich verstellbarer LED-Beleuchtung in den Vorräumen, eleganten Glastüren und noch viel mehr

Diese liebevoll komplett **sanierte 2-Zimmer-Wohnung** mit der fantastischen Anbindung an **U1 und Bus 13A** befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Gründerzeithauses und überzeugt durch ihre **ruhige Lage** sowie ihre **südliche Ausrichtung in den Innenhof**. Sie wurde für die Eigennutzung saniert, wird aber nun aus privaten Gründen doch abgegeben.

Auf einer Wohnfläche von ca. 46 m² stehen Ihnen **zwei gut geschnittene Räume** zur Verfügung, die ein **angenehmes und helles Wohngefühl** vermitteln. Die **helle Wohnküche** bietet ausreichend Platz für einen **Esstisch, für eine Wohncouche und für eine Arbeitsecke mit Schreibtisch etc.**

Die Wohnung wurde **umfassend saniert** und mit viel Liebe zum Detail teileingerichtet. Eine elegante **moderne, voll ausgestattete Küche** sowie ein **praktischer Einbauschränk** im Vorraum, wo auch die Waschmaschine und ein Trockner untergebracht werden können, sorgen für hohen Wohnkomfort und optimale Raumnutzung.

Die Kombination aus **klassischem Altbaucharme mit hohen Räumen** und **zeitgemäßer Ausstattung** macht diese Wohnung ganz besonders attraktiv – ideal für Singles oder Paare, die ruhiges Wohnen in stilvollem Ambiente schätzen.

Aufteilung & Ausstattung

- Wohnküche mit ausreichend Platz für Wohncouche und Arbeitsplatz etc.
- Schlafzimmer in den ruhigen Innenhof Richtung Osten
- Vorraum mit indirekter farblich verstellbarer LED-Beleuchtung
- Bad mit Regendusche und Unterbauschränk
- separates WC

- neue Junkers- Gastherme (**lt. Auskunft Wien-Energie liegt das Gebäude in einem "Fernwärme-Zukunft-Gebiet", das bedeutet, dass die Planungen bereits laufen**)

Lage

Für Erholung und Freizeitgestaltung ist bestens gesorgt: Die nahegelegenen Grünanlagen wie das Belvedere und der Schweizergarten laden zu entspannten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten wie Joggen ein.

Auch die Nahversorgung ist hervorragend – Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Umgebung. Bereits nach nur rund 120 Metern erreichen Sie sowohl einen BILLA als auch einen HOFER.

Verkehrsanbindung

Der Hauptbahnhof liegt keine 10 Gehminuten entfernt.

Autobus 13A, N66 - "Kolschitzkygasse" direkt vor der Haustüre

keine 20 Meter zur U-Bahn U1

Neugierig und interessiert? Sehr gerne steht Ihnen Herr Alexander Ringsmuth unter +43 676 842 055 100 bzw. ar@ringsmuth.at für alle Fragen und für Besichtigungstermine zur Verfügung!

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap